

VIII ZR 110/11 - Modernisierung der Wohnung durch den Vermieter

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung mit der Frage befasst, auf welchen Zustand der [Wohnung](#) für die Beurteilung des Vorliegens einer Wohnwertverbesserung durch eine vom [Vermieter](#) beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme abgestellt werden muss.

In dem heute entschiedenen Fall begehrt die [Vermieterin](#) von den beklagten Mietern gemäß § 554 BGB die Duldung des Anschlusses der Mietwohnung an die im Haus befindliche Gaszentralheizung. Die [Wohnung](#) der Beklagten verfügt über eine von der Vermieterin mit Zustimmung des früheren [Vermieters](#) und Rechtsvorgängers der Klägerin eingebaute Gasetagenheizung, für welche die Beklagten der Vermieterin eine Ablösesumme gezahlt haben. Zuvor wurde die [Wohnung](#) mit Kohleöfen beheizt. Im Mai 2008 kündigte die Klägerin den Beklagten an, deren [Wohnung](#) durch eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 554 Abs. 2 BGB zum Zwecke der Energieeinsparung und der Wohnwerterhöhung an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung anschließen zu [wollen](#). Die hierdurch entstehenden Kosten bezifferte die Klägerin mit 2.145 €, die von den Beklagten insoweit zu tragende monatliche Umlage mit 19,66 €. Die Beklagten stimmten der Modernisierung nicht zu.

Das [Amtsgericht](#) hat die auf Duldung des Anschlusses an die Gaszentralheizung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Klägerin die Beklagten antragsgemäß verurteilt und dies damit begründet, dass der Einbau einer Gaszentralheizung im [Vergleich](#) zu der vom [Vermieter](#) bereitgestellten Ofenheizung eine Wohnwertverbesserung darstelle. Maßgebend für die Beurteilung einer Verbesserung des Gebrauchswerts sei grundsätzlich der vom [Vermieter](#) zur [Verfügung](#) gestellte, nicht der vom [Mieter](#) - sei es auch mit Genehmigung des [Vermieters](#) - geschaffene Zustand; dies sei hier die Ausstattung der [Wohnung](#) mit Kohleöfen.

Die dagegen gerichtete Revision der beklagten [Mieter](#) hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass bei der Frage, ob die vom [Vermieter](#) beabsichtigte Maßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der [Wohnung](#) abzustellen ist; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) [Mieter](#) vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen. Der [Vermieter](#) verhielte sich widersprüchlich, wenn er einerseits dem [Mieter](#) erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom [Mieter](#) geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte.

Eine solche Sichtweise schränkt die Dispositionsbefugnis des [Vermieters](#) nicht unangemessen ein. Denn der [Mieter](#) hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der [Vermieter](#) ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der [Wohnung](#) mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Erteilt der [Vermieter](#) die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen des Mieters, hat er es zudem in der Hand, diese an Bedingungen zu knüpfen und so sicherzustellen, dass die vom [Mieter](#) vorgenommenen Maßnahmen sich mit den von ihm beabsichtigten Investitionen in Übereinstimmung bringen lassen und - falls vom [Vermieter](#) gewünscht - dauerhaft in der [Wohnung](#) verbleiben.

Die [Sache](#) ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, damit Feststellungen dazu getroffen werden können, ob in der Ersetzung der älteren Gasetagenheizung durch eine moderne Gaszentralheizung jedenfalls eine Maßnahme zur Energieeinsparung gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. [2 BGB](#) zu sehen ist und aus diesem Grund ein Duldungsanspruch der [Mieter](#) besteht.

Urteil vom 20. Juni 2012 - [VIII ZR 110/11](#) - PM BGH 93/12